

La densification intelligente au service de la revitalisation du boulevard Taschereau

La contribution de la Place Greenfield Park

Mémoire soumis dans le cadre des préconsultations
pour la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements

28 mars 2024



TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte	3
1.1. Présentation de HS Properties et Fahey et associés	3
1.2. L'objectif du mémoire	3
1.3. Les objectifs de la Ville de Longueuil	6
2. L'opportunité de revitalisation du boulevard Taschereau : d'artère mal-aimée à corridor d'urbanité	7
2.1. Le visage actuel du Corridor Taschereau	7
2.2. La planification du Corridor Taschereau en mouvance	7
2.3. Une forme urbaine propice à la revitalisation : l'exemple de la Place Greenfield Park .	8
2.4. S'inspirer des bonnes pratiques : les cas de Burnaby et d'Arlington	10
3. Les besoins dans la révision des règlements	14
3.1. L'approche de planification du boulevard Taschereau	14
3.2. Densification et hauteurs cohérentes.....	14
3.3. La mixité des fonctions	15
3.4. Des mécanismes d'approbation simplifiés	16
3.5. L'opportunité du zonage incitatif	16
4. Conclusion	17

1. Mise en contexte

1.1. Présentation de HS Properties et Fahey et associés

HS Properties

HS Properties, une entreprise familiale de gestion immobilière, opère depuis 1965 dans le Grand Montréal, l'Est du Canada et aux États-Unis. Gérant exclusivement ses biens, elle détient plus de 1 000 unités résidentielles et 800 unités pour personnes âgées, ainsi que des propriétés commerciales et industrielles. Au fil des années, elle s'est diversifiée pour inclure le marché multi-résidentiel, commercial et industriel avec des investissements significatifs dans des centres commerciaux et des propriétés industrielles. L'entreprise est notamment propriétaire de la Place Greenfield Park dans la Ville de Longueuil.

Fahey et associés

Depuis 25 ans, Fahey et associés a fait sa renommée en élaborant des solutions innovantes, performantes et compétitives en design urbain, en urbanisme et en architecture de paysage. La firme emploie actuellement plus de 35 professionnels reconnus dans le domaine de l'urbanisme, du design et de l'aménagement permettant d'offrir des services de haut niveau dans tous les champs du développement urbain. Les professionnels de Fahey sont reconnus pour leur aptitude à coordonner des projets de grande envergure et à élaborer des concepts de développement participant considérablement à la mise en valeur des milieux de vie.

1.2. L'objectif du mémoire

HS Properties a mandaté Fahey et associés dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements afin de contribuer et appuyer l'émergence d'un modèle urbain durable et innovant sous les principes de la densification intelligente pour la Place Greenfield Park et plus largement pour le boulevard Taschereau. Le mémoire mettra en lumière des pistes de réflexion sur certains moyens, conditions et exemples par lesquels les propriétaires et développeurs peuvent participer au travail de réurbanisation.

La Place Greenfield Park

La Place Greenfield Park est située le long du boulevard Taschereau, entre les rues Gladstone et Margaret. Actuellement, la propriété d'environ 10 hectares est composée d'un ensemble bâti occupé par 17 commerces et de vastes espaces de stationnement de surface. Son emplacement stratégique au centre de plusieurs quartiers résidentiels et son offre en services de proximité en fait un lieu névralgique de convergence de la communauté.

La Place Greenfield Park fait écho à la forme urbaine générale des propriétés que l'on retrouve le long du corridor du boulevard Taschereau (« Corridor Taschereau »), soit une propriété commerciale monofonctionnelle sur un terrain de grande ampleur et orientée vers les besoins des automobilistes. Elle représente de manière générale un bon exemple du contexte urbain de base aux terrains longeant ce boulevard. La présente démarche de révision réglementaire menée par la Ville de Longueuil est l'occasion de mettre en place des paramètres réglementaires à la hauteur du potentiel de ce boulevard structurant et central aux activités économiques et sociales de la Rive-Sud.



Figure 1 – Localisation de la Place Greenfield Park¹

La stratégie de densification du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

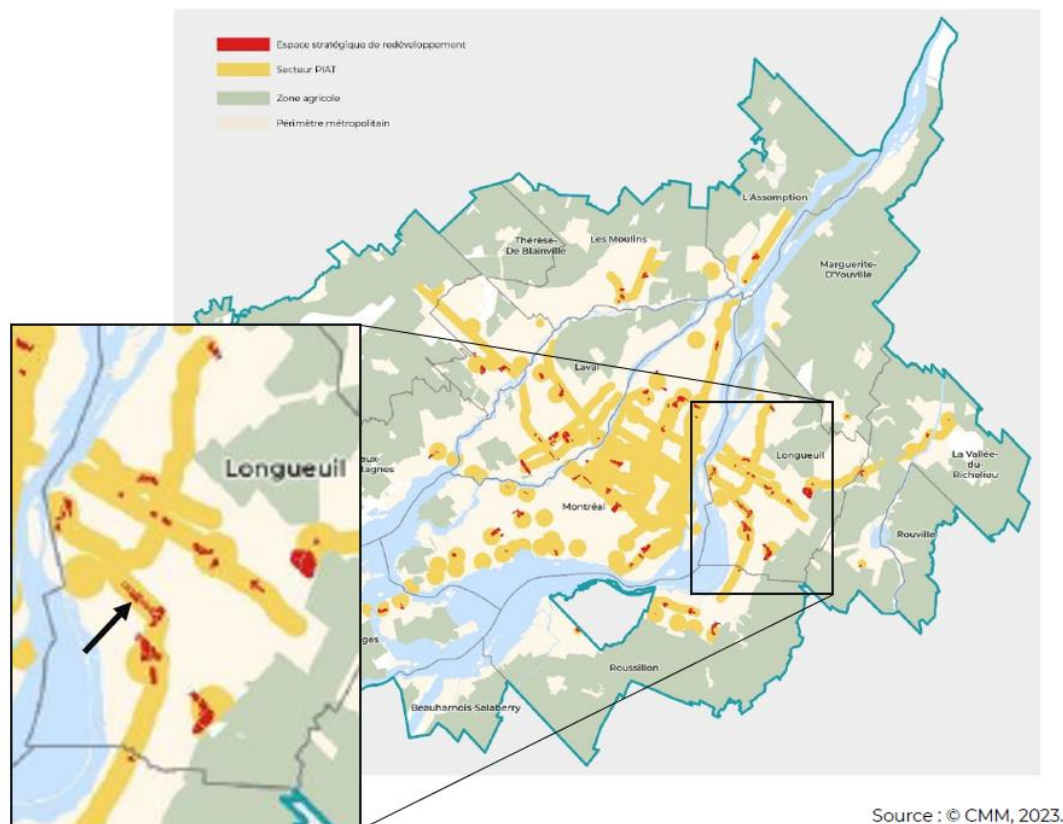
La Communauté métropolitaine de Montréal (« CMM ») a récemment mis de l'avant une nouvelle stratégie de densification urbaine dans son avant-projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé (PMADR). Cette nouvelle stratégie vise à prendre acte sur de grands enjeux qui planent concernant la gestion du territoire métropolitain, à savoir, entre autres, la crise du logement, la crise climatique, le manque d'espaces disponibles au développement, l'étalement urbain et la pression sur les milieux naturels et agricoles.

¹ Google Maps, modifié par Fahey et associés, 2023. Images du site internet de la Ville de Longueuil, 2021 et du site internet de la Ville de Brossard, 2023.

La planification intégrée Aménagement-Transport (secteur « PIAT ») est l’approche de densification employée par la CMM dans cet avant-projet. Essentiellement, elle vise à la densification des aires localisées à proximité des stations et corridors de transport collectif structurants. Le boulevard Taschereau y est indiqué comme étant un secteur PIAT.

Au cœur des secteurs PIAT se retrouvent des espaces stratégiques de redéveloppement (« ESR ») pour lesquels les exigences en termes de densité sont plus hautes de par le potentiel qu’ils présentent. En effet, les ESR sont généralement de grandes aires commerciales avec de vastes aires de stationnement de surface ayant l’espace nécessaire pour accueillir une forte densification et permettant une gradation de celle-ci avec les milieux de vie environnants. Une densité minimale de 300 logements par hectare est visée par la CMM dans les ESR. Parmi ces espaces stratégiques figurent notamment la Place Greenfield Park et de nombreuses propriétés longeant le boulevard Taschereau. Ces cibles de densification représentent un seuil minimum. Il appartiendra aux agglomérations, MRC et municipalités de favoriser la meilleure utilisation possible de ces espaces en fonction du réel potentiel qu’ils détiennent. À noter qu’il s’agit d’un premier projet de règlement et que des modifications pourraient y être apportées d’ici son entrée en vigueur en 2025. Ce premier projet démontre toutefois les intentions de la CMM de favoriser une densification accrue le long du boulevard Taschereau.

Carte 11 – Secteurs planification intégrée aménagement-transport (PIAT) et espaces stratégiques de redéveloppement du Grand Montréal



Source : © CMM, 2023.

Figure 2 - Carte situant les secteurs PIAT et les ESR au sein de la CMM²

² CMM (2023). Avant-projet pour un PMAD Révisé.

1.3. Les objectifs de la Ville de Longueuil

Les objectifs de la Ville de Longueuil ont été présentés lors des séances d'information thématiques tenues les 19 et 22 février dernier. Ils mettent en lumière divers axes qui orienteront la mise en œuvre de la réglementation. Parmi ceux-ci, les axes de la densification résidentielle (augmenter l'offre en logements, l'intégration aux milieux de vie existants, etc.) et la création de milieux de vie sains, complets et accessibles (optimisation de la forme urbaine, cohabitation harmonieuse entre les usages, etc.) ont été mis de l'avant par la Ville.



Figure 3 – Extrait de la présentation de la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la Ville de Longueuil sur la révision des règlements d'urbanisme de la Ville de Longueuil et de ses arrondissements, p. 12

Ces axes représentent une bonne base pour favoriser la densification intelligente des milieux de vie. HS Properties souhaite être partie prenante de ce changement et soutient la Ville dans l'atteinte de ses objectifs.

Des objectifs fondés sur des enjeux d'aujourd'hui et de demain

Les objectifs de la Ville de Longueuil sont notamment fondés dans la reconnaissance de diverses crises qui sévissent au Québec, entre autres les crises du logement et climatique. La crise du logement est le résultat d'un écart important entre l'offre et la demande en logements. La production en nouveaux logements peine à suivre le rythme de la demande croissante. La SCHL et Desjardins entrevoient en effet que la reprise de la construction résidentielle dans les prochaines années sera trop lente pour résorber ces enjeux³. Selon la SCHL, la moyenne annuelle entre 2002 et 2022 en construction de logements est de 41 000 logements, alors que la moyenne annuelle requise d'ici 10 ans pour répondre à la crise du logement serait de 126 700 logements⁴.

Du point de vue des promoteurs, l'enjeu de la rentabilité est crucial. Les coûts élevés de construction, les investissements nécessaires pour la démolition et la décontamination des terrains (ex. : un terrain avec une

³ Desjardins (Caisses Populaires). (2024, 20 février). Perspectives du marché immobilier.

⁴ CCMM (2023, juin). Bâtir plus, plus vite et mieux : pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation.

station de service dans un secteur PIAT), les enjeux de phasage et de gestion des baux avec les locataires existants représentent parmi d'autres des défis avec lesquels les propriétaires et développeurs doivent composer dans la planification du redéveloppement de leurs terrains. Par conséquent, il est essentiel que les paramètres réglementaires offrent une prévisibilité afin d'assurer la viabilité financière des projets immobiliers.

2. L'opportunité de revitalisation du boulevard Taschereau : d'artère mal-aimée à corridor d'urbanité

2.1. Le visage actuel du Corridor Taschereau

Le boulevard Taschereau, inauguré en 1932⁵, a connu une évolution sous le modèle de la banlieue traditionnelle aménagée pour les automobilistes. Ce corridor emblématique, marqué par une grande emprise, se distingue par son aspect minéralisé, ses vastes stationnements de surface et sa monofonctionnalité commerciale. Les bâtiments, souvent en retrait de la rue et limités à un ou deux étages, contribuent à l'absence d'encadrement du boulevard. Au fil des ans, le boulevard Taschereau a vu son attractivité décliner au profit d'autres pôles commerciaux, tels que le Quartier DIX30.

De part et d'autre de ce corridor commercial, se déploient des quartiers résidentiels pour lesquels le boulevard constitue une fracture urbaine due à son emprise importante, son manque d'échelle humaine et son aménagement très peu convivial pour la mobilité active.

2.2. La planification du Corridor Taschereau en mouvance

Le Corridor Taschereau est visé par la planification de plusieurs projets structurants qui changeront sa forme urbaine au fil des ans. Entre autres, les centres-villes de Longueuil et de Brossard sont tous deux en cours de planification par leurs villes respectives. La vision pour ces deux pôles crée une rupture avec le modèle de la banlieue traditionnelle. Ils adoptent plutôt une vision axée sur les principes de milieux de vie complets, favorisant la mixité des usages, une mobilité complète et la densification urbaine.



Figures 4 et 5 – Rendus des centres-villes de Brossard⁶ et de Longueuil⁷

Ces projets structurants de centres-villes ne sont pas les seuls projets qui changeront le visage du Corridor Taschereau. En effet, un projet de transport collectif structurant longeant le Corridor est inscrit dans le Plan

⁵ HERSIR, M. (2023). *Le mal-aimé boulevard Taschereau, un incontournable depuis plus de 90 ans*. In Le courrier du Sud. Lien : <https://www.lecourrierdusud.ca/le-mal-aimé-boulevard-taschereau-un-incontournable-depuis-plus-de-90-ans>

⁶ Ville de Brossard, « Futur centre-ville de Brossard ». Site internet : [Centre-ville de Brossard - Ville de Brossard | Site officiel](#)

⁷ Ville de Longueuil, « Centre-ville de Longueuil ». Site internet : [Centre-ville de Longueuil | Ville de Longueuil](#)

québécois des infrastructures (« PQI ») 2023-2033 du gouvernement provincial. Ce nouveau projet structurant, dont le tracé et le mode sont à définir, assurera la desserte des milieux de vie longeant le boulevard, notamment la Place Greenfield Park. À cela s'ajoute une nouvelle approche de développement urbain mise de l'avant dans l'avant-projet de PMADR, qui viendrait mettre un nouveau seuil de densification minimum requis pour de nombreux ESR le long du Corridor Taschereau, faisant notamment un lien entre les centres-villes de Longueuil et de Brossard.

2.3. Une forme urbaine propice à la revitalisation : l'exemple de la Place Greenfield Park

Faisant office de centralité de quartier pour les différents milieux de vie qui l'entourent et localisée sur un axe de développement stratégique éventuellement desservi par un nouveau mode de transport collectif structurant, la Place Greenfield Park présente tous les atouts pour une planification révisée à son plein potentiel. Non seulement la propriété est impactée par plusieurs exercices de planification structurants, la composition urbaine de la propriété offre un potentiel remarquable pour qu'elle participe à la revitalisation du boulevard Taschereau en un corridor dynamique, attractif et surtout innovant.

Une superficie importante de terrain

Les grands espaces commerciaux le long du boulevard, souvent en retrait de la rue pour accueillir de vastes aires de stationnement, permettent une flexibilité dans la modulation de la densité urbaine de par la vaste superficie qu'ils représentent. La distance relativement importante séparant les quartiers résidentiels du boulevard offre l'opportunité d'intégrer de nouveaux projets de développement de manière cohérente.



Figures 6 – La superficie de la Place Greenfield Park et l'emprise du boulevard Taschereau

L'emprise du boulevard Taschereau

En outre, l'emprise du boulevard Taschereau de 57,3 m permet de repenser la configuration urbaine. Selon les principes de design urbain avancés par Jan Gehl, un encadrement optimal de la rue est nécessaire pour assurer une expérience agréable à l'échelle du piéton, permettre des contacts humains plus étroits et une perception accrue des détails de l'environnement bâti⁸.

Dans le contexte de son haut potentiel de redéveloppement, l'emprise importante du boulevard Taschereau doit nécessairement s'accompagner d'hauteurs conséquentes et cohérentes. La figure ci-bas présente une approche de modulation bâtie basée sur une gradation de la densité depuis les milieux de vie existants. Elle vise à démontrer que l'ajout de bâtiments en hauteur (jusqu'à 35-40 étages) le long du boulevard est cohérent avec l'emprise du Corridor Taschereau, et que la gradation de la densité est en effet un mécanisme qui permet une intégration harmonieuse de projets urbains denses avec leur environnement tout en atteignant le plein potentiel de développement des propriétés. Les objectifs de la Ville, visant entre autres l'optimisation de la forme urbaine, l'augmentation de l'offre en logements et l'intégration aux milieux de vie existants doivent reposer sur un encadrement réglementaire conséquent.

L'application d'hauteurs cohérentes avec le potentiel de ces lieux est critique pour assurer l'optimisation en bonne et due forme de ces espaces. Une limitation des hauteurs trop importante dans la réglementation viendrait ultimement amoindrir le nombre de logements construits pour ces secteurs directement localisés dans un corridor visé par un mode de transport collectif structurant. Il est important de reconnaître que le Corridor Taschereau représente un lieu névralgique de convergence de la communauté, une opportunité de redéveloppement sans impact sur les milieux naturels et que sa forme urbaine est propice à l'accueil de telles hauteurs et densité.



Figure 7 – Exemple schématique de gradation de la densité avec les milieux de vie existants et d'encadrement du boulevard Taschereau

⁸ CARMONA, M. HEATH, T. OC, T. TIESDELL, S. (2003). *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*, p. 312
GEHL, J (2010). *Cities for People*, p. 269

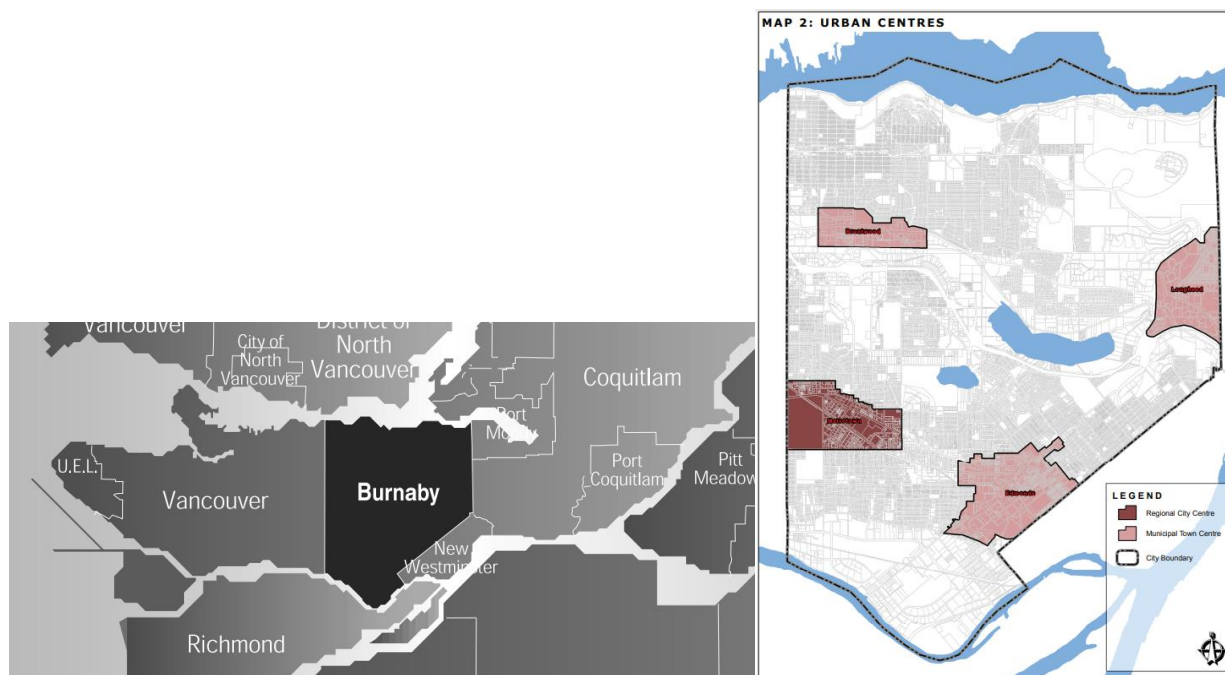
2.4. S'inspirer des bonnes pratiques : les cas de Burnaby et d'Arlington

Quelques banlieues nord-américaines se sont dotées dans les dernières décennies de paramètres réglementaires visant à favoriser l'émergence de milieux de vie denses et complets. Ces actions innovantes ont maintenant porté fruit, et passent d'ailleurs par un modèle de développement similaire à celui employé par la CMM, soit la densification favorisée autour des *Transit-Oriented Developments* (TOD).

La grande différence entre le modèle des banlieues de la métropole montréalaise et les cas de certaines banlieues telles que Burnaby en Colombie-Britannique et d'Arlington dans le District de Columbia aux États-Unis (DC) sont les niveaux de densité qui ont été appliqués. Ces niveaux de densification plus élevés ont permis à ces villes de favoriser l'émergence de lieux publics de grande qualité, des espaces verts en plus grande quantité, un accès rapide et efficace généralisé aux services et de limiter l'effet de la pénurie de logement. Les seuils de densité appliqués dans certains secteurs stratégiques de Burnaby et d'Arlington sont d'ailleurs de loin plus importants que ceux du PMAD en vigueur ainsi que ceux établis pour les ESR dans le nouvel avant-projet. Afin d'encadrer cette densité plus élevée, ces deux villes ont mis en place des mécanismes favorisant une intégration harmonieuse avec les milieux de vie existants par la modulation et la gradation, de même qu'une réglementation claire et innovante.

La Ville de Burnaby, banlieue de Vancouver en Colombie-Britannique⁹

Au contraire de la plupart des villes qui se concentrent autour de leur centre-ville, Burnaby a fait le choix de canaliser son développement autour de quatre pôles, qui représentent pour chacun des espaces connectés à des stations de transport collectif structurantes. Ces pôles avaient la particularité de disposer de grands espaces commerciaux et de vastes espaces de stationnement, entourés d'un tissu résidentiel de faible densité, soit un modèle similaire au Corridor Taschereau.



Figures 9 et 10 - Carte situant la Ville de Burnaby par rapport à Vancouver¹⁰ et ses quatre pôles de développement prioritaire¹¹

⁹ REW The Guide (2024). Burnaby is booming. Site internet : <https://www.rew.ca/guide/articles/burnaby-is-booming>

¹⁰ City of Burnaby (mai 2014). Official Community Plan. Site internet: [Official Community Plan | City of Burnaby](#)

¹¹ City of Burnaby (mai 2014). Official Community Plan. P.61. Site internet: [Official Community Plan | City of Burnaby](#)

Cette approche, associée à des consultations approfondies avec la communauté et les promoteurs, a permis une exécution harmonieuse de projets denses. La Ville a favorisé la construction d'immeubles d'environ 5 étages près des milieux de vie existants et par la suite modulé judicieusement la densité pour se rendre graduellement à des hauteurs allant jusqu'à 65 étages¹².

La Ville avait l'intention de favoriser la création de logements abordables et diversifiés et de réduire les espaces minéralisés au profit d'espaces verts. Pour ce faire, la Ville utilise le mécanisme de zonage incitatif, par lequel elle négocie une entente avec les promoteurs, en échange de densité additionnelle à ce qui est permis dans le règlement de zonage. L'entente vise de façon générale la création de logements abordables, familiaux, l'apport de composantes de développement durable aux développements, une architecture plus soignée, la création d'espaces verts en plus grand nombre, etc. Ces ententes sont encadrées dans un règlement adopté par la municipalité, semblable au nouveau pouvoir municipal issu de la Loi 16 du gouvernement québécois. Elles permettent d'entrée de jeu de concentrer les éléments inhérents à l'ajout de densité dans les processus normatifs plutôt que discrétionnaires.

La Ville de Burnaby a recensé les différentes interventions rendues possibles grâce à son règlement de zonage incitatif (*Community Benefits Bonus*) au fil des ans, soit depuis que ce pouvoir a été mis en place en 2015 en Colombie-Britannique¹³. Elles incluent entre autres¹⁴ :

- Trois (3) garderies (146 places);
- Trois (3) subventions au fonds de logement pour soutenir le logement abordable et/ou adapté aux besoins particuliers, incluant la création d'unités abordables ou destinés à des personnes ayant des besoins particuliers;
- Sept (7) parcs, créés ou améliorés;
- Quatre (4) installations civiques (ex. : bibliothèque, centre sportif, centre communautaire, centre jeunesse, etc.), construites ou améliorées;
- Quatre (4) espaces de bureaux/programmes à but non lucratif appartenant à la Ville;
- La réalisation de nombreuses améliorations en matière d'environnement et d'urbanisme;
- De nombreuses autres interventions planifiées dans les nouveaux projets urbains à venir.

« The Amazing Brentwood », un projet de redéveloppement d'un centre d'achat en milieu de vie complet, un peu sous le même modèle que de nombreux terrains qui, au départ, avaient une forme urbaine similaire aux propriétés que l'on retrouve le long du Corridor Taschereau, représente un bon exemple des types d'interventions urbanistiques ayant lieu dans la banlieue de Burnaby. Le projet inclut des logements abordables et familiaux suite à une entente par l'outil de zonage incitatif par la Ville et conjugue des usages résidentiels, commerciaux et bureaux¹⁵.

¹² Urbanized, Kenneth Chan (Février 2023). *12 towers with 6,000 homes proposed next to SkyTrain Gilmore Station in Brentwood*. Site internet : <https://dailyhive.com/vancouver/buchanan-west-brentwood-town-centre-redevelopment-burnaby>

¹³ City of Burnaby (2024). *Community Benefit Bonus Policy*. Site internet: [Community Benefit Bonus Policy | City of Burnaby](#)

¹⁴ City of Burnaby (2024). *Community Benefit Bonus Policy*. Site internet: [Community Benefit Bonus Policy | City of Burnaby](#)

¹⁵ Retail Insight Network (Septembre 2022). *The Amazing Brentwood, Burnaby, Canada*. Site internet : <https://www.retail-insight-network.com/projects/the-amazing-brentwood-burnaby-canada/?cf-view>



Figures 11, 12 et 13 – Aperçu du projet « The Amazing Brentwood » et de la qualité de ses espaces publics rendue possible grâce à la densité permise par le mécanisme de zonage incitatif mis en place par la Ville.¹⁶

La Ville d’Arlington, banlieue de Washington, DC aux États-Unis¹⁷

Washington, DC, a évité, au contraire de nombreuses autres villes américaines en pleine expansion, les hausses de prix importantes des loyers ayant sévit depuis la pandémie de Covid-19. Le développement d’Arlington, axé sur la densification importante autour des stations des transports en commun, a permis d’assurer un équilibre entre l’offre et la demande en logement.

Les décideurs politiques d’Arlington ont constaté il y a plus de 50 ans que la construction résidentielle dans les zones commerciales à l’intérieur de TOD pouvait générer des taxes foncières et contribuer à l’équilibre budgétaire sans susciter la controverse qu’entraînerait une modification du zonage dans les zones résidentielles existantes. Certaines juridictions voisines ont suivi l’exemple d’Arlington, ce qui a permis à la région de Washington de rester plus abordable que les autres grandes villes du pays.

¹⁶ Figures tirées des sites internet suivants : <https://www.skyscrapercenter.com/complex/2271> ; <https://www.stantec.com/en/projects/canada-projects/b/brentwood-town-centre-phase-one> ; <https://www.burnabynow.com/local-business/three-level-restaurant-with-rooftop-patio-announced-for-burnabys-amazing-brentwood-4723179>

¹⁷ Works in Progress (Mai 2023). *How DC densified*. Site internet : <https://worksinprogress.co/issue/how-dc-densified/>

3. Les besoins dans la révision des règlements

3.1. L'approche de planification du boulevard Taschereau

Le processus entamé par la Ville de Longueuil de révision de ses règlements est l'occasion de doter stratégiquement certains de ses secteurs d'une vision innovante en matière de densification. La planification urbaine des dernières décennies a mené à l'arrivée de nombreuses problématiques que l'on doit désormais résorber (crise du logement et d'abordabilité, étalement urbain, utilisation nécessaire de l'automobile et congestion routière, etc.).

Les paramètres du règlement de zonage au niveau de la Place Greenfield Park reflète dans son état actuel une planification sous un modèle commercial monofonctionnel et orienté vers les besoins des automobilistes, soit des usages commerciaux uniquement et des hauteurs ne dépassant pas les 5 étages.

Le potentiel du boulevard Taschereau supérieur à la vision du Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de la Ville situe le site dans un « secteur mixte à redévelopper »²¹. Cela dit, la hauteur maximale proposée est de 10 étages²². Une disposition qui ne permettra pas d'atteindre le plein potentiel de développement de la Place Greenfield Park en regard des opportunités et caractéristiques présentées tout au long de ce mémoire.

Le succès du redéveloppement mixte et dense aux abords du Corridor Taschereau passera nécessairement par des investissements publics et privés significatifs. Cela inclut la mise en place de services tels que des écoles, bibliothèques, centres culturels, parcs, etc. La densification intelligente du Corridor Taschereau (au-delà des seuils minimaux indiqués dans l'avant-projet de PMADR) est certainement une alliée de ces défis et une avenue par laquelle les promoteurs peuvent participer à ces investissements. Pour ce faire, il sera nécessaire que les paramètres assurent une prévisibilité pour rentabiliser autant les projets de développement immobiliers privés que la mise en place des équipements collectifs et publics.

Les recommandations suivantes visent d'une part la modification du Plan d'urbanisme afin qu'il reflète le réel potentiel des terrains longeant le Corridor Taschereau, en l'occurrence la Place Greenfield Park et, d'une autre, à orienter les paramètres devraient se retrouver dans le règlement de zonage.

3.2. Densification et hauteurs cohérentes

La stratégie de densification issue de l'avant-projet de PMADR vise à orienter les villes dans la création de milieux de vie sous des principes durables. La densification et le développement durable ne peuvent exister l'un sans l'autre en matière de planification urbaine : il en va de la quantité des ressources, l'espace en étant une, utilisées pour répondre à des besoins.

La densification fait nécessairement appel à la notion de hauteur. Le boulevard Taschereau présente tous les atouts propices à l'accueil d'une densité plus importante (dimension des lots, distance avec les milieux de vie résidentiels existants, emprise du boulevard Taschereau, etc.). Le boulevard dans son état actuel a le potentiel de favoriser l'émergence d'un modèle d'urbanisation où la Ville peut se rebâtir sur elle-même. Permettre la construction en hauteur le long du boulevard Taschereau, de façon cohérente avec son

²¹ Ville de Longueuil. Plan d'urbanisme *Règlement CO-2021-1155*. Carte 21 et carte 35.

²² Ville de Longueuil. Plan d'urbanisme *Règlement CO-2021-1155*. P.21-35.

environnement, permettra de moduler les volumes bâtis rapidement à la baisse vers les milieux de vie existants et d'augmenter l'espace au sol disponible pour les résidents et les visiteurs.

L'encadrement optimal des rues est nécessaire pour une expérience conviviale, voire même pour assurer un sentiment de sécurité optimal du piéton. L'emprise de 53,7 m du boulevard Taschereau devrait se retranscrire par des hauteurs autorisées cohérentes de part et d'autre. La modulation de la densité par rapport aux milieux existants et la qualité des aménagements devraient davantage être des mécanismes favorisés que de limiter les hauteurs.

- **Recommandation 1** : Favoriser des mécanismes de gradation et de modulation de la densité plutôt que de la limiter : ne pas aller en bas d'un C.O.S. de 5,0 pour les propriétés à haut potentiel directement localisées en bordure du boulevard Taschereau. Diminuer stratégiquement, selon le contexte, le C.O.S autorisé au fur et à mesure que l'on se rapproche des milieux de vie existants.
- **Recommandation 2** : Modifier le Plan d'urbanisme afin de permettre pour les terrains longeant le boulevard Taschereau des hauteurs allant jusqu'à 40 étages. Diminuer stratégiquement selon le contexte les hauteurs permises autorisées au fur et à mesure que l'on se rapproche des milieux de vie existants.
- **Recommandation 3** : Favoriser une gestion flexible des normes encadrant les usages sensibles dans les zones de contraintes sonores, en l'occurrence le boulevard Taschereau, pour les adapter à l'arrivée de milieux de vie complets.

3.3. La mixité des fonctions

L'intention de la CMM derrière sa stratégie de densification est entre autres de doter les secteurs PIAT et ESR des principes de la « Ville 15 minutes ». Cela se traduit entre autres par l'opportunité pour les résidents d'avoir accès en moins de 15 minutes à pied ou en vélo à des services de proximité (alimentation, commerces, pharmacie, parcs, etc.). Cette vision nécessite tout d'abord le besoin d'autoriser les usages résidentiels dans la Place Greenfield Park, tout en permettant qu'elle conserve son rôle de desserte en services de proximité.

Pour permettre d'assurer la réalisation de cette vision, et afin d'éviter que la densification se traduise par le besoin des résidents de devoir utiliser leur automobile pour accéder à des services essentiels, il est nécessaire que les dispositions relatives aux usages dans le règlement de zonage soient flexibles et orientées vers la mixité des fonctions. De façon générale, les usages qui sont compatibles avec leur environnement devraient être autorisés dans la zone concernée, et la mixité des usages à l'intérieur d'un même bâtiment devrait être simple et claire.

- **Recommandation 4** : Favoriser un encadrement flexible des usages autorisés en faveur d'une mixité des fonctions dans les secteurs PIAT et ESR introduits dans l'avant-projet de PMADR.

3.4. Des mécanismes d’approbation simplifiés

Pour mener à bien le projet de revitalisation du Corridor Taschereau, il est indispensable de mettre en place des mesures réglementaires appropriées aux enjeux d’aujourd’hui et de demain, mais également de se doter d’une vision structurée pour s’y rendre. En premier lieu, offrir une réglementation claire et efficace est essentiel pour assurer des processus simples, tant pour la Ville que pour les promoteurs. En privilégiant des processus d’approbation simplifiés, reposant le plus possible sur les démarches normatives, la lourdeur administrative et temporelle pouvant s’accompagner des procédures d’autorisation de projet est réduite. Le Canada est aujourd’hui le deuxième pays au monde au niveau du temps requis pour faire approuver un projet urbain²³.

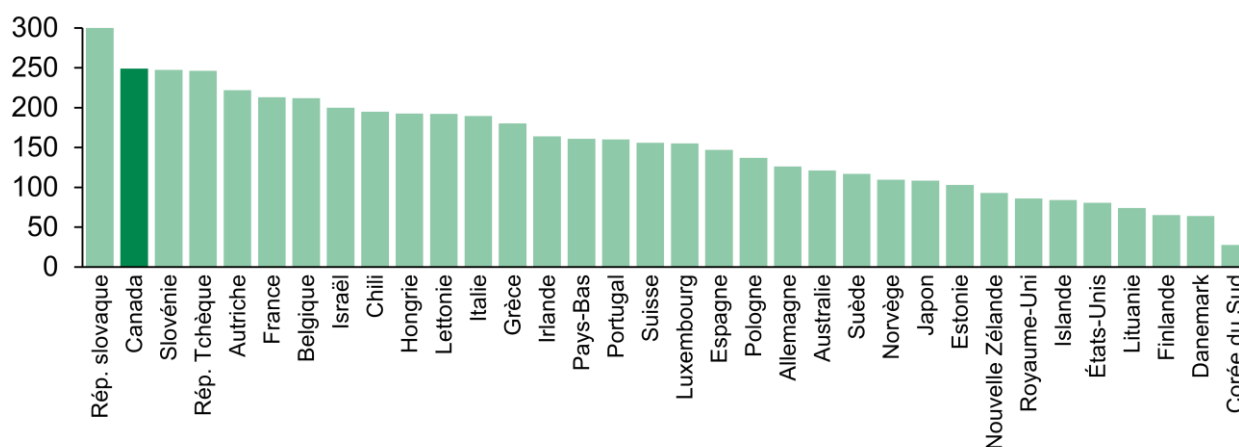


Figure 15 - Délais de délivrance de permis : le Canada est le 2e au monde pour le temps requis. Desjardins, 2024.

Le recours généralisé aux outils discrétionnaires par les villes peut d’ailleurs amener un climat d’incertitude chez les promoteurs, pouvant participer à retarder le développement de projets porteurs pour la collectivité et plutôt favoriser le statu quo. Ces outils alourdissent les démarches d’approbation d’au moins 13 mois, en plus d’affronter le risque de voir de bon projet bloqué à l’intérieur d’un processus d’approbation référendaire, et ce, même si le projet reflétait à la base les paramètres de la vision de redéveloppement de la Ville.

- **Recommandation 5 :** Éviter le recours généralisé aux outils discrétionnaires et faire en sorte que les paramètres du règlement de zonage permettent d’atteindre le plein potentiel de développement des terrains et de la vision de redéveloppement du Corridor Taschereau.

3.5. L’opportunité du zonage incitatif

Le gouvernement du Québec a adopté en juin 2023 le « projet de loi n° 16 modifiant la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme et d’autres dispositions ». Ce projet de loi permet entre autres aux municipalités de se doter d’un règlement de zonage incitatif. Pour les lieux appelés à devenir des milieux de vie complets et des centralités de quartier, notamment celles localisées à l’intérieur de secteurs PIAT, et surtout pour les ESR, le zonage incitatif représente un outil formidable, tant pour la Ville que pour les futurs résidents et les promoteurs.

²³ Desjardins (Caisses Populaires). (2024, 20 février). Perspectives du marché immobilier.

La mairesse de la Ville de Longueuil a par ailleurs indiqué son intérêt envers cet outil²⁴. Le zonage incitatif se veut un principe simple dans son application. Il permet d'une part à la Ville d'intégrer des besoins collectifs à l'intérieur d'un projet de développement. D'une autre, il permet au promoteur d'avoir une prévisibilité sur l'encadrement de la densité et les investissements connexes qui s'en accompagnent. L'addition en densité rend la rentabilité des projets plus intéressante pour un promoteur et permet le financement de projets porteurs pour le bien-être de la collectivité.

L'intégration de normes de zonage incitatif pourrait ultimement permettre la cession de terrains supplémentaires aux normes minimales relatives aux parcs, l'intégration d'équipements collectifs à même les projets (centre culturel, centre sportif, centre communautaire, etc.), et ce, en fonction des besoins et priorités de la Ville. L'objectif est de créer un environnement gagnant-gagnant pour la Ville et le promoteur, qui se reflète ultimement dans la qualité de vie du citoyen.

- **Recommandation 6** : Intégrer au Plan d'urbanisme et mettre en place des dispositions de zonage incitatif à l'intérieur de la refonte applicables entre autres aux ESR. Favoriser un outil flexible pour répondre aux besoins jugés prioritaires par la Ville qui contribuera ultimement à la bonification des milieux de vie.

4. Conclusion

Le présent mémoire a permis de démontrer le réel potentiel du Corridor Taschereau, notamment en matière de densification, et de la forme urbaine propice à cette revitalisation des terrains qui le bordent, en l'occurrence la Place Greenfield Park. Nous invitons la Ville de Longueuil à considérer les exemples d'Arlington et de Burnaby dans ses réflexions quant à leur approche de planification pour le boulevard Taschereau.

La densification intelligente repose entre autres sur une utilisation du foncier reflétant le réel potentiel d'un lieu. La grande emprise du boulevard Taschereau, l'arrivée d'un mode de transport collectif structurant, la connexion de ce Corridor à deux centres-villes et la réelle capacité d'accueil des terrains, sont entre autres des éléments de réflexion nécessaires pour assurer l'optimisation en bonne et due forme du boulevard Taschereau. Les nouveaux règlements d'urbanisme doivent prendre acte de ces opportunités et assurer l'intégration de paramètres (densité, hauteur et usage) permettant d'atteindre le plein potentiel de développement des terrains.

En transformant le boulevard Taschereau en un milieu de vie complet, la Ville peut contribuer à la lutte contre la dépendance à l'automobile, réduire les îlots de chaleur urbains et favoriser une utilisation plus efficiente du sol. En optimisant le foncier disponible, en introduisant de nouveaux usages et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, la Ville de Longueuil peut se positionner en tant que chef de file en développement durable et apporter des réponses concrètes aux enjeux métropolitains.

En considérant dès le départ l'intégration d'un règlement de zonage incitatif dans sa stratégie réglementaire, la Ville pourrait attirer les promoteurs, rentabiliser d'entrée de jeu leurs démarches et financer des initiatives pour la collectivité qui reflètent les priorités municipales (parcs, équipements collectifs, actions en développement durable, logements abordables, etc.). C'est dans ce contexte que le réel potentiel du Corridor Taschereau bénéficierait d'une modification au Plan d'urbanisme et d'un encadrement réglementaire reflétant son optimisation.

²⁴ La Presse, Charles Lecavalier (7 février 2024). *La mairesse Fournier voit haut, Québec dit oui*. Site internet : <https://www.lapresse.ca/actualites/politique/2024-02-07/crise-du-logement/la-mairesse-fournier-voit-haut-quebec-dit-oui.php>